
OPSCHRIFT

Vergadering van 20 maart 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00250

Onderwerp:

Bijzondere samenwerkingsovereenkomst voor het project Malmar Bijgaardehof - parkuitbreiding: studie-, verwervings- en uitvoeringsfase - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de bijzondere samenwerkingsovereenkomst met sogent voor het project Malmar Bijgaardehof - parkuitbreiding: studie-, verwervings- en uitvoeringsfase.

Het budget voor deze opdracht wordt geraamd op € 379.834. Dit betreft een aan sogent toe te kennen renteloze lening.

Bevoegd: Sven Taeldeman

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2;
- De beheersovereenkomst 2014-2019 tussen de Stad Gent en sogent, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 27 januari 2014 en door de raad van bestuur van sogent van 29 januari 2014, artikelen 11.2, 17 en 20.

Bijgevoegde bijlage(n):

- financiële bijlage (informatief)
- BSO sogent Malmar

MOTIVERING

Sogent is eigenaar van de momenteel leegstaande Malmarfabriek, gelegen in het Bijgaardepark te Gent, kadastraal gekend onder 4de afdeling, sectie D, nummer 164W3, met een totale oppervlakte van ongeveer 6.775 m². De site werd ingebracht als kapitaal bij de oprichting van het toenmalige AG SOB. Deze fabriek ligt volgens het gewestplan deels in een zone bestemd voor wonen, deels in een zone voor park.

Sogent wenst deze site te ontwikkelen tot een collectieve woonontwikkeling van ongeveer 50 cohousingwoningen, gericht op zowel gezinnen als senioren alsook een uitbreiding van het park te realiseren van ongeveer 2.000 m², aangevuld met buurtondersteunende functies. De cohousingwoningen worden gerealiseerd door de toekomstige bewoners.

Voor de realisatie van het park wenst de Stad Gent deze opdracht aan sogent uit te besteden. Sogent zal de parkuitbreiding zelf realiseren en na realisatie, het park overdragen aan Stad Gent aan schattingswaarde. Hiervoor werd een bijzondere samenwerkingsovereenkomst opgemaakt tussen Stad Gent en sogent en dit voor zowel de studie-, verwervings- en uitvoeringsfase.

Het budget voor deze opdracht wordt geraamd op € 379.834.

De herinrichting van het nieuwe parkdeel is een uitbreiding van het bestaande Bijgaardepark dat ontworpen, aangelegd en beheerd werd door de Groendienst. Het nieuwe deel is een uitbreiding van het bestaande park, en zal na realisatie eveneens beheerd worden door de Groendienst.

Vanaf de aanvang van de werken op het terrein zal de Groendienst deze werken mee opvolgen en een bindende adviserende ondersteuning zijn van de leidend ambtenaar van sogent wat betreft de technische zaken in verband met de groenaanleg en de expertise van de Groendienst. Bij dit advies wordt rekening gehouden met het vooropgestelde budget en de timing.

Momenteel is het meest zuidelijke deel van de fabriek, dat als uitbreiding van het park zal worden ingericht, in bruikleen gegeven aan de VZW Bijgaard. Hiervoor is een driepartijovereenkomst gesloten tussen de VZW, de Stad Gent en sogent.

Teneinde sogent opdracht te geven om op de Malmar-site een park in te richten, dat na realisatie zal overgedragen worden aan de Stad Gent, wordt voorliggende bijzondere samenwerkingsovereenkomst ter goedkeuring voorgelegd.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en integraal van de beslissing deel uitmakende bijzondere

samenwerkingsovereenkomst met sogent voor het project Malmar Bijgaardehof - parkuitbreiding: studie-, verwervings- en uitvoeringsfase.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Bedrijfsvoering - Juridische Dienst en Kennisbeheer

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34563 STOP 2.2.2. - Uitvoeren van juridische ondersteuning/advisering en juridische audits (JDK)

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 4517000317.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	2017	Totaal
401730002	2802000	Niet_relevant	379.834,06	379.834,06

Dit betreft de aan sogent toe te kennen renteloze lening.

Verwachte ontvangsten:

Nihil

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- BSO sogent Malmar

MALMAR Bijgaardehof - parkuitbreiding: Bijzondere samenwerkingsovereenkomst Stad Gent en sogent (studie-, verwervings- en uitvoeringsfase)



Tussen enerzijds:

1. Het stadsbestuur Gent, met zetel te Botermarkt 1, 9000 Gent, hier vertegenwoordigd door de heer Daniël Termont, burgemeester en de heer Paul Teerlinck, stadssecretaris, krachtens een gemeenteraadsbeslissing van ... ,

hierna “*de Stad Gent*” genoemd,

en anderzijds:

2. Stadsontwikkeling Gent, met zetel te Voldersstraat 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door de _____, voorzitter van de Raad van Bestuur en de heer Didier Nachtergaele, algemeen directeur van sogent en voorzitter van het directiecomité,

hierna “*sogent*” genoemd,

Inhoud

Artikel 1. Context en situering.....	3
1.1 Context van het project	3
1.2 Situering van het project.....	4
1.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	4
Artikel 2. Project	6
2.1. Projectdefinitie.....	6
2.2. Fasering	6
2.3. Projectbudget.....	7
2.4. Projectplanning	7
Artikel 3. Uitvoering	8
Artikel 4. Projectstructuur	9
4.1. Projectleiding	9
4.2. Projectstructuur en overleg	9
Artikel 5. Patrimoniaal.....	9
Artikel 6. Financiering	10

Artikel 1. Context en situering

1.1 Context van het project

Doelstelling van het project: Het project Malmar – Bijgaardehof beoogt de herontwikkeling van het voormalige fabrieksgebouw binnen het Bijgaardepark tot een nieuwe collectieve woonontwikkeling, aangevuld met buurtondersteunende functies alsook een uitbreiding van het bestaande park. Deze beheersovereenkomst gaat over de uitbreiding van het bestaande park.

Aanleiding van het project: De aanleiding van het project dateert van 1997 wanneer het familiebedrijf Malmar, gespecialiseerd in metaalverwerking voor de automotieve sector, verhuisde naar de Gentse Kanaalzone. Sindsdien werden reeds verschillende stappen genomen naar herontwikkeling van de volledige fabriekssite binnen het stadsvernieuwingsproject Malmar. De herontwikkeling van het fabrieksgebouw liet op zich wachten omdat er problemen waren met de ontsluiting van de fabriek. Deze discussie werd in 2015 uitgeklaard.

Beleidsvisie op het project (nota's, bestuursakkoord, ondernemingsplan, besluiten ed.): De Stad Gent wenst op de site ruimte te maken voor vernieuwende stedelijke woontypologieën en publieke ruimte.

Dit project sluit aan bij strategische doelstelling 12 en de project operationele doelstelling 80 (POD) die de stad Gent in zijn meerjarenplanning heeft opgenomen, nl.: POD 80: Gebiedsontwikkelingsprojecten op risico van sogent.

Historiek van het project (beschrijving geschiedenis/aanzet):

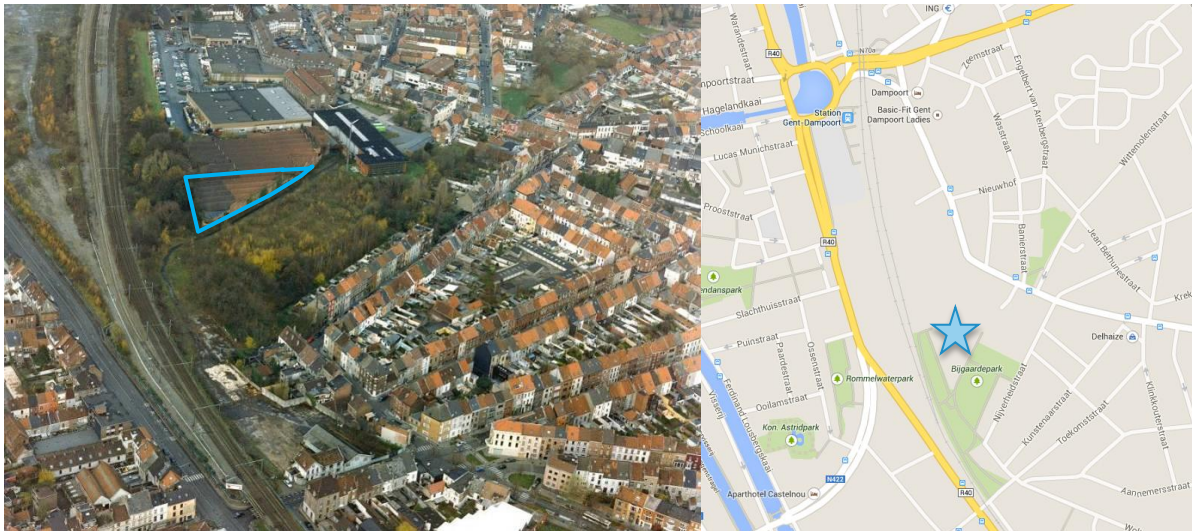
In het kader van het stadsvernieuwingsproject Malmar werd tussen 2008 en 2012 de oude industriële Malmarsite, gelegen aan de Forelstraat en Nijverheidsstraat, gehervardeerd door de aanleg van een buurtpark met een oppervlakte van 2,5ha, tuinuitbreidingen voor woningen en de renovatie van het voormalig station tot kinderdagverblijf. Deze ontwikkeling kadert binnen het RUP SA 12 Malmar dat in april 2004 werd goedgekeurd en de Malmar-site grotendeels inkleurt als parkzone.

Binnen de voormalige Malmarsite en grenzend aan het nieuwe buurtpark, ligt momenteel nog een oud leegstaand fabrieksgebouw dat tot op heden nog geen herbestemming toegewezen kreeg en zich grotendeels in zeer verwaarloosde toestand bevindt. Het fabrieksgebouw maakte vroeger deel uit van het familiebedrijf Malmar, dat werd opgericht in 1947. Het spitste zich toe op metaalverwerking, in het bijzonder op het vervaardigen van (half)afgewerkte metalen onderdelen en producten met de focus op de automotieve sector. Sinds Malmar in 1997 verhuisd is naar de Gentse Kanaalzone, ligt de site er verlaten bij. Het fabrieksgebouw is in verre staat van verval. Het volledige gebouw beslaat een oppervlakte van ongeveer 6.500m². Het is opgetrokken in rode baksteen en heeft 'shed'-daken.

Een klein deel van de fabriek werd in 2012 reeds omgevormd tot publiek sanitair, ontmoetings- en utiliteitsruimte voor het buurtpark, maar door gebrek aan sociale controle op

deze uithoek van het park, kreeg het vernieuwde blok op regelde basis te maken met sluikestort en vandalisme waardoor het sanitair momenteel volledig afgesloten werd.

1.2 Situering van het project



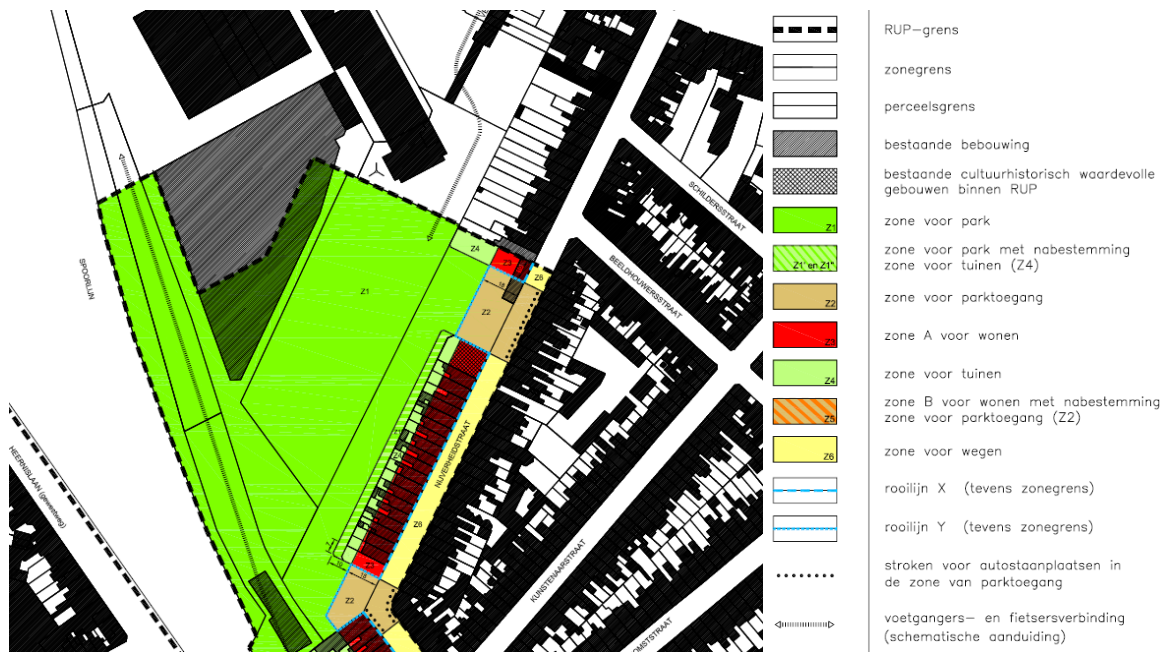
De projectsite omvat de oude Malmarfabriek en is gesitueerd in het nieuwe buurtpark Bijgaardepark te Sint-Amandsberg. Het ligt tussen het park, de Ververijstraat, de spoorlijn Dampoort en het koopcentrum op de Dendermondsesteenweg. De volledige site beslaat +- 6.775m². De site is kadastraal gekend onder Stad Gent – vierde afdeling, sectie D, nummer 164 W3.

Het meest zuidelijke deel van de Malmarfabriek zal ingericht worden als nieuwe uitbreiding op het bestaande Bijgaardepark en is onderwerp van deze beheersovereenkomst.

1.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In april 2004 werd het RUP SA12 Malmar goedgekeurd, welke de Malmarsite grotendeels inkleurt als parkzone.

Het zuidelijke deel van de fabriek ligt in de parkzone, het noordelijke deel van het oude fabrieksgebouw, valt net buiten het RUP met de bestemming park en is in het gewestplan aangeduid als woongebied.



De grens tussen park- en woonzone loopt momenteel dwars door de huidige Malmfabriek. Aangezien de huidige grens abstractie maakt van de bestaande interne structuur van de fabriek en aan oostzijde een nieuwe woonontwikkeling bemoeilijkt, loopt er momenteel een voorstel om de grenslijn tussen woon- en parkzone te herbekijken, zonder verlies aan oppervlakte van de totale parkzone. Deze wijziging is momenteel opgenomen in het RUP stedelijk wonen van de stad Gent. Een definitieve goedkeuring van dit RUP stedelijk wonen wordt verwacht midden 2017.



Artikel 2. Project

2.1. Projectdefinitie

De Stad Gent wenst op het deel van de voormalige Malmarfabriek bestemd als parkzone, ruimte te maken voor een nieuwe groene publieke ruimte op maat en voor de buurt.

Hieronder worden verschillende ambities en doelstellingen die binnen het project nagestreefd worden, opgelijst:

A. Aandacht voor bestaande fauna en flora

In de bestaande kelders onder het parkdeel overwinteren vleermuizen (verschillende soorten, baardvleermuis, watervleermuis, grootoorvleermuis & franjestaart, beschermd volgens soortenbesluit en habitatbesluit). De kelders ter hoogte van de zone voor gebouwen moeten niet bewaard worden maar bij afbraak dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van die vleermuizen om deze niet te verstoren. De stad wenst wel de 2 kelderzones te behouden in de zone van de parkuitbreiding. Optioneel kan de gang tussen de 2 kelderzones wel omgezet worden naar een zone met volle grond.

B. Maximale vergroening

Aangezien er in de dichtbebouwde wijk van Dampoort weinig groen aanwezig is, wordt bij de uitwerking van de groenzone zoveel mogelijk gezocht naar een maximale vergroening. Ook de link met het bestaande park dient duidelijk als randvoorwaarde opgenomen te worden bij de uitwerking van de groenzone.

Voor het ontwerp en de uitvoering van deze groenzones zal de groendienst van Stad Gent mee betrokken worden. Bij de aanleg van de groenzones wordt gewerkt volgens de principes van het harmonisch park- en groenbeheer van de Stad Gent.

C. Ruimte voor buurtinitiatieven en buurtbeheer

Op de site loopt momenteel een tijdelijk initiatief, opgezet door buurtbewoners, die de site aanwenden als een plek voor samentuinieren en ontmoeten. Dit huidige gebruik wordt als een meerwaarde gezien en wordt voor zover mogelijk geïntegreerd in de nieuwe situatie.

2.2. Fasering

De uitvoering van het project wordt in twee fasen onderverdeeld:

Fase 1: Studie- en verwervingsfase

Fase 2: Uitvoerings- en uitgiftefase

Onderhavige bijzondere samenwerkingsovereenkomst omvat zowel de studie- en verwervingsfase als de uitvoerings- en uitgiftefase.

2.3. Projectbudget

Het noodzakelijk budget voor alle fazen van deze opdracht wordt geraamd op 379.834€.

2.4. Projectplanning

Volgende richtinggevende planning voor het totaalproject zal nagestreefd worden:

- 2016: opmaak masterplan met eerste richtlijnen inrichting park
- Voorjaar 2017: schetsontwerp inrichting park
- Zomer 2017: definitief ontwerp inrichting park
- Eind 2017: stedenbouwkundige vergunning inrichting park
- Voorjaar 2018 – zomer 2019: aanleg park

Artikel 3. Uitvoering

Voorliggende bijzondere samenwerkingsovereenkomst heeft tot doel:

- Het meest zuidelijke deel van de bestaande Malmfabriek te herontwikkelen tot een groene publieke ruimte op maat en voor de buurt.

De ambitie van de samenwerking tussen de Stad Gent en sogent is om te komen tot een kwalitatief uitgevoerde publieke groenruimte die openstaat voor de buurt. Hieronder worden de beoogde resultaten beschreven.

A. De herinrichting van het nieuwe parkdeel

Sogent staat in voor de herinrichting van de site volgens de ambities geformuleerd onder artikel 2.1 dit zowel vanaf studiefase tot en met uitvoeringsfase en definitieve oplevering. De herinrichting van de site gebeurt in samenspraak met de groendienst.

De herinrichting van het nieuwe parkdeel is een uitbreiding van het bestaande Bijgaardepark dat ontworpen, aangelegd en beheerd werd door de Groendienst. Het nieuwe deel is een uitbreiding van het bestaande park en moet als dusdanig in relatie staan tot het bestaande park. Na definitieve oplevering komt het nieuwe deel ook in beheer van de Groendienst. Omwille hiervan wordt de Groendienst in elke fase van het project actief betrokken. De fase ontwerp en opmaak aanbestedingsdossier, kan pas afgewerkt worden na akkoord van de Groendienst.

Vanaf de aanvang van de werken op het terrein zal de Groendienst deze werken mee opvolgen en een bindende adviserende ondersteuning zijn van de leidend ambtenaar van sogent wat betreft de technische zaken in verband met de groenaanleg en de expertise van de Groendienst. Bij dit advies wordt rekening gehouden met het vooropgestelde budget en de timing.

B. Tijdelijke invulling en onderhoud gebouw

Momenteel is het meest zuidelijke deel van de fabriek, dat als uitbreiding van het park zal worden ingericht, in bruikleen gegeven aan de VZW Bijgaard. Hiervoor is een driepartijenovereenkomst afgesloten tussen de VZW, de Stad Gent en sogent. In deze overeenkomst is bepaald dat de dienst vastgoedbeheer van de Stad Gent instaat voor de administratieve opvolging en coördinatie van de overeenkomst. Schade of uit te voeren eigenaarsherstellingen moeten aan de deze dienst worden gemeld. Sogent draagt de kosten voor de herstellingen maar behoudt wel het recht om herstellingen niet uit te voeren.

C. Beheer en overdracht

De volledige Malmarfabriek werd in 2007 verworven door sogent. Aangezien de toekomstige uitbreiding van het park publiek domein zal worden, zal het parkdeel overgedragen worden aan de stad gent tegen schattingsprijs, als deel van de afhandeling van het project.

D. Communicatie

De dienst Stedelijke Vernieuwing van de Stad Gent verzorgt de overkoepelende communicatie over het project. Zij kunnen hiervoor rekenen op de samenwerking met sogent.

Artikel 4. Projectstructuur

4.1. Projectleiding

De projectleiding voor de uitvoering van dit project zit bij sogent, voor alle onderdelen en fazen. De projectverantwoordelijke van sogent is Eveline Hanssens of vervanger.

De masterprojectleider en verantwoordelijk voor het taakaandeel van de Stad Gent is Evelyn Fiers van de dienst Stedelijke Vernieuwing of vervanger.

De projectverantwoordelijke (opvolging ontwerp, aanleg en beheer) bij de Groendienst is Katrijn de Roder of vervanger.

4.2. Projectstructuur en overleg

Indien doorheen het project discussiepunten ontstaan, dan worden deze in eerste instantie besproken met de masterprojectleider. De masterprojectleider zal – indien nodig – de discussiepunten verder afstemmen met het bevoegde overlegorgaan.

In samenspraak met de masterprojectleider wordt op de belangrijke momenten in het traject een projectteam bijeengeroepen. Die belangrijke momenten zijn bijvoorbeeld: opmaak voorontwerp – ontwerp – definitief ontwerp, ... De masterprojectleider roept het projectteam bijeen en nodigt de betrokken diensten uit.

Artikel 5. Patrimoniaal

Het perceel van de Malmarsite werd ingebracht als kapitaal bij de oprichting van het toenmalige AG SOB. De effectieve akte werd verleden op 19 februari 2007. Het meest zuidelijke deel van de fabriek die de functie van publiek park zal vervullen, zal na realisatie van het park door sogent opnieuw worden verkocht aan de Stad Gent. De exacte aankoopsom zal op het ogenblik van de overdracht aan de Stad Gent bepaald worden aan de hand van een schattingsverslag.

Artikel 6. Financiering

Sogent heeft een raming gemaakt van de kosten voor de realisatie van haar aandeel in deze overeenkomst.

BUDGETFILE - SOGent		2017			
Bijgaardepark MALMFG					
Onderdeel herinrichting park					
Totaal projectresultaat Bijgaardepark 0 €					
MALMFG	Budgetbedrag	tem 2016	2017	2018	2019
NETTO PROJECT RESULTAAT	0	-112.029	-35.388	-219.020	366.436
<i>Saldo RisicoWinstMarge</i>	0	-	-	-	-
<i>Totaal Onvoorzien Kosten</i>	0	-	-	-	-
Kosten					
<i>Overhead (0)</i>	0	-	-	-	-
<i>Totaal budget Haalbaarheid (1)</i>	0	-	-	-	-
<i>Totaal budget Verwerving (2) & Beheer (3)</i>	79.834	79.834	-	-	-
<i>Totaal budget Softkosten (4)</i>	110.640	32.195	35.388	29.659	13.398
<i>Totaal budget Uitvoering (10/5/6)</i>	189.360	-	-	189.360	-
<i>Totaal budget Uitgifte (7/8)</i>	0	-	-	-	-
Totaal Kosten	379.834	112.029	35.388	219.020	13.398
Opbrengsten					
<i>Overhead (0)</i>	0	-	-	-	-
<i>Subsidies</i>	300.000	-	-	-	300.000
<i>Prognose totale Verkoopopbrengsten (excl.BTW)</i>	79.834	-	-	-	79.834
<i>Prognose Verhuur-, Erfpachtopbrengsten ed (excl.BTW)</i>	0	-	-	-	-
<i>Prognose totaal Uitzonderlijke opbrengsten</i>	0	-	-	-	-
Totaal Opbrengsten	379.834	-	-	-	379.834
FINANCIERING					
<i>Kapitaalsinbreng projectpartners</i>	0	-	67.583	219.020	13.398
<i>Eigen middelen SOGENT</i>	0	-	-	-	-
<i>Renteloze Achtergestelde Leningen Stad Gent</i>	300.000	-	-	-	-
<i>Externe financieringen (vreemd vermogen)</i>	0	-	67.583	219.020	13.398
<i>Filialen (interne financieringen)</i>	0	-	-	-	-

De kosten voor alle fazen van dit project worden geraamd op 379.834 €. Dit bedrag zal door de Stad Gent als een renteloze lening aan sogent verstrekt worden conform de bepalingen van artikel 17 van de beheersovereenkomst tussen de Stad Gent en sogent.

De renteloze lening zal door sogent opgevraagd worden in functie van de voortgang van het project. Sogent legt ter staving de verantwoordingsstukken voor. De indirecte projectkosten zullen door tijdschrijven verantwoord worden.

Bij de (tussentijdse) afrekening van het project wordt de werkelijke afhandelingswaarde bepaald o.b.v. de werkelijke directe en indirecte projectkosten (inclusief de verwerving) die kunnen toegewezen worden aan het project, verminderd met alle werkelijke directe en indirecte projectopbrengsten.

Bij de overdracht van het park aan de Stad Gent zal de transactieprijs de schattingswaarde zijn (gebaseerd op een schattingsverslag) en de openstaande renteloze leningen aan sogent met dit bedrag worden afgeboekt.

In de mate dat deze transactieprijs lager is dan de totale afhandelingswaarde, zal de Stad de renteloze lening ten belope van het verschil omzetten in een subsidie door middel van een afhandelingsbesluit (gemeenteraad).

De spreiding per jaar van het te voorziene budget wordt toegevoegd hierboven.

Sogent bezorgt één keer per jaar een financiële rapportage aan de Stad.

Sogent engageert zich om de studie-, ontwerp- en uitvoeringsfase van dit project binnen het hiervoor geraamde budget van 300.000€ uit te voeren. De Stad Gent engageert zich om tijdig de nodige budgetten aan sogent te verstrekken na opvraging hiervan door sogent op basis van bewijsstukken

Opgemaakt te Gent op in 2 exemplaren, waarvan elke partij verklaart het te hebben gelezen en goedgekeurd en ervan een exemplaar te hebben ontvangen,

Voor Stad Gent,	Voor sogent,
De heer Daniël Termont, burgemeester	voorzitter sogent
De heer Paul Teerlinck, stadssecretaris	De heer Didier Nachtergaele, algemeen directeur sogent

